

管理不全マンションの多角的視点からの再生マニュアル

— 竣工時が簡易宿泊所のケース（実践編） —

平成31年1月31日
マンション管理士 山本正勝

— 目 次 —

1	はじめに
2	今回S I・O Tマンションが補助事業の対象になった経緯
3	再生マニュアル作成の目的
4	再生マニュアル作成のスタンス
5	モデルとしたマンションの概要
6	マニュアル化した範囲（全体イメージ図）
7	マニュアル化した期間の全体工程（要約）
8	再生支援のステップ&マニュアル ・ステップ1（実態の共有） マンションの再生をすすめる上で、議決権持分割合の高い区分所有者（実質代表者）との対話・交流及びヒアリングが大切である。 ・ステップ2（事実の把握） 基礎資料がないため基礎資料を収集・確認する。 ・ステップ2-2（事実の把握） 収集した基礎資料に基づき、再生支援に必要な資料を作成する ・ステップ2-3（事実の把握） ヒアリング・目視調査で事実を把握する。 ・ステップ3（事実を书面化する） 現況調査書を作成する。 ・ステップ3-2（事実を书面化する） 長期修繕計画の作成を早めに準備する。 ・ステップ4（合意形成への準備） 管理組合確立（組織づくり）に向けた合意形成のシナリオ作り ・ステップ4-2（合意形成への準備） 再生及び解消の合意形成に向けた方法及びその提供情報を再確認 ・ステップ5（合意形成に向けて） 合意形成を段階的・具体的に進める。
9	アンケート結果（今後の方向を示唆）（平成31年1月）
10	今後の進め方
11	あとがき

1 はじめに

- ・現在、「管理不全マンション」への社会的関心が高まっている。マンションの管理が適切に行われない状態が続き建物が老朽化したまま放置されると建物設備も劣化し、世にいう「管理不全マンション」に陥る。

「管理不全マンション」の原因は多様である。従前、「管理不全マンション」が話題に挙がる場合は分譲マンションが主な対象とされてきた。しかし、「管理不全マンション」と言われるマンションの中には、オーナーが、当初は独身寮、社宅、簡易宿泊所などマンションとは別の用途で建設し、後にマンションに転換、分譲されて来たケースがあるのではないだろうか。

- ・今回再生マニュアル作成のモデルとするS I・O Tマンションは、45年前の支店経済が活発な時期に、宮城県庁、仙台市役所の近隣に所在していることもあって、東京からの出張者や単身赴任者を対象に簡易宿泊所としてオーナーが建設した。その後、社会経済情勢の変化に応じてマンションに転換された。
- ・当マンションは、順次購入されたために管理組合が組織されず、管理規約も管理者も設定されず、総会、理事会も開催されたことがない。オーナーの相続人が大家族的な立場で、わずかな共益費を集めて管理を行ってきた。このような「管理不在」が続いた結果「管理不全マンション」に陥った。
- ・本「管理不全マンションの多角的視点からの再生マニュアル（以降「再生マニュアル」という。）」は、縁があって、S I・O Tマンションが平成30年度国交省マンション適正化・再生事業（以降「補助事業」という。）の対象に採択され、その支援に取り組んだマンション管理士の実践活動から得た具体的な事実、知見、支援のノウハウを再生マニュアル化したものである。
- ・当該マンション管理士の活動は
 - ① マンションの実質代表者（オーナーの相続人）と協力し合い、
 - ② 管理組合組織がない、管理規約がない、管理者の設定がない、総会がない、理事会がない、大規模修繕が実施されていない、修繕費の積立がない、・・・の「ないない尽くし」を解消し、
 - ③ 「管理不全」から脱却するための「多角的視点からの再生の検討」を行い、
 - ④ 初めて開催した総会に、「再生の方向性」（再生の選択肢（案））を示すに至った支援活動であり、
 - ⑤ 管理機能ゼロからスタートしたマンションが、事前説明会、管理者の選任、役員の選任、初めての法に基づく集会（総会開催）、管理規約の制定、初めての理事会の開催、第2回目の総会で区分所有者が今後のテーマを共有するに至る平成30年7月から平成31年1月までの約7カ月間の支援活動である。
- ・なお、本「再生マニュアル」の「再生」には「区分所有権の解消」も含めてある。「区分所有権の解消」にはいたずらにマンションがスラム化するのを防ぐことのできる「再生」と位置付けた。
- ・本「再生マニュアル」が、同様の状況にある「管理不全マンション」の再生のお役に立つことができれば幸いです。

2 今回S I・O Tマンションが補助事業の対象になった経緯

- ・当該マンション管理組合や管理者からの相談があった訳でない。
- ・仙台市が平成28年度に実施した「高経年（旧耐震）マンション実態調査事業」を担当した宮城県マ

- ンション管理士会所属のマンション管理士がS I・O Tマンションを訪問したことが契機となった。その際に、S I・O Tマンションの実質代表者であるオーナーの相続人（共用部分の70%超の持分割合を有する）が、当マンションが「管理不全マンション」状態であることに気づかされ、驚いた。
- ・ただ、S I・O Tマンションは簡易宿泊所としての登録が存置されていたため、マンション管理に対する関心も薄く、実質代表者はなす術もなく悶々とする日を過ごすことになる。
 - ・現在、当地行政が実施するマンション管理組合支援が新設されたが、当初の簡易宿泊所からマンションへの用途変更手続きがなされていなかったことから支援対象にはなっていない。
 - ・そして、平成28年度実施の高経年（旧耐震）マンション実態調査以降もS I・O Tマンション実質代表者と交流のあった担当マンション管理士が、平成30年度国交省マンション適正化・再生事業（補助事業）に応募した結果採択され、「管理不全マンション」解消のための支援がスタートした。
 - ・このように、外部の支援機関（本ケースでは、仙台市、宮城県マンション管理士会）からの積極的なアクションが無かったら、S I・O Tマンションが自らの意志で、管理不全状態からの脱却と再生の方向に歩を進めることはなかったと推測される。

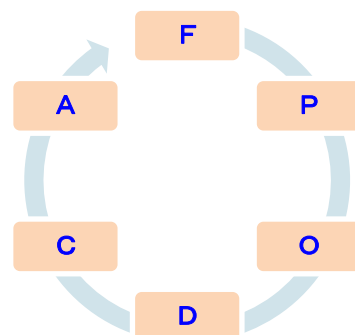
3 再生マニュアル作成の目的

- ・本再生マニュアルは、上記の平成30年度国交省モデル事業の対象に採択されたS I・O Tマンションに対して、マンション管理士が一級建築士や行政書士などの専門家の協力のもと、「聞き取り調査・現地調査」を皮切りに管理不全に陥った歴史的な原因の分析を行い、又、多角的視点から「管理不全状態の解消及び再生方針の検討」を進め、「再生プランの選択肢」（再生の方向）を提供するに至るプロセスをモデルに、マニュアル化したものである。
- ・当該マンションは、竣工時は分譲マンションではなく、店舗・簡易宿泊所建物であり、その後、社会・経済情勢の変化に応じてマンションに転換されており、同様の歴史と悩みを持つ管理不全のマンションが少なからず存在するものと推測した。
- ・したがって、本「再生マニュアル」は、竣工時に分譲マンション以外の建物として建築され、その後に管理不全の状態に陥ったマンションを対象としている。
- ・本再生マニュアルが、同様の状況にある「管理不全マンション」の再生に取り組む支援機関、マンション管理士、管理組合の役に立つことができれば幸いと思っている。

4 再生マニュアル作成のスタンス

- ① S I・O Tマンションの管理不全状態からの脱却・再生へ方向づけへの支援活動を行いつつ、
- ② 同時に現場で得たチェックポイント、ノウハウを再生マニュアル化する。
- ③ マイルストーンを設定してスケジュールのプロジェクト管理を行う。
- ④ P D C Aをアレンジした「F P O D C A」で回して、これらの活動の品質向上を図る。

- ・「P D C A」とは、「Plan＝計画」「Do＝実行」「Check＝評価」「Act＝改善」の4つの英単語の頭文字で、「P D C Aサイクル」とも呼ばれるマネジメントの手法、生産管理や品質管理の現場で実践されている。
- ・今回のマネジメントサイクルには、更に「F a c t＝事実」と「O r g



a n i z e＝組織化」を加えている。
 F : F a c t (事実)
 P : P l a n (計画)
 O : O r g a n i z e (組織化。体制作り)
 D : D o (実行)
 C : C h e c k (評価)
 A : A c t (改善)

- 例えば、管理組合設立に必要な管理者を選任する事前としての区分所有者説明会をD（マイルストーン）とした場合、
 必用な（正しい）事実を把握し（F）⇒管理者の候補と事実を共有し（D）⇒住民説明会の内容を計画し（P）⇒区分所有者を招集し（O）⇒区分所有者説明会を実施し（D）⇒アンケートを取り（C）⇒再生の進め方を改善し（A）⇒共有する事実（F）をブラッシュアップし⇒さらにP⇒O⇒D⇒C⇒Aを回していく。
- 同時に、再生マニュアル作成のF P O D C Aも回していく。

⑤再生マニュアルの構成

チェックポイント、再生マニュアル、実施した支援活動の3段階の構成とした。

- 「進捗管理表」を作成し、スケジュール管理を行った。

「S I・O Tマンション」補助事業の進捗表

(日管連) モデル事業推進委員 ○○○○
 (宮城県会) 担当マンション管理士 ○○○○

	当初(申請書スケジュール等)	フォロー
物件概要	S 49.5 棟工。第45年。大規模修繕の実績なし。給排水管の修繕実績なし。 仙台市青葉区本町一丁目1番7,8。商業地域。RC造。 敷地面積: 438.986 ㎡ (共有 331 ㎡、O T 氏単独所有 116 ㎡/登記簿)。 地下1階地上6階建。建築面積: 336.00 ㎡。延べ面積: 1917.50 ㎡。 50 戸(住戸 33 戸 619 ㎡ (15 ㎡~17 ㎡が 30 戸、11 戸が空室)、店舗 11 戸 437 ㎡ (2 戸空室)、 倉庫 6 戸 176 ㎡)。居住する区分所有者は 1 人。殆ど (20 戸) が賃貸目的。 入居状況 (11/30 現在): 21 戸 (賃貸 20 戸(住戸 11/33 (賃借人 11)、店舗・貸事務所 9/11)) 【区分所有者 1 戸】 空室状況 (11/30 現在): 29 戸 (住戸 21/33、店舗・貸事務所 2/11、倉庫 6/6) O T グループ ((有) T プランニング、(有) S I・O T マンション、O T) が全持分の 74%、33/50 戸を所有。	
6月	代表者と打合せ: ・臨時総会開催のための直近の基礎資料の収集を行う。	←済
7月	■代表者と打合せ: ・土地所有者一覧・建物所有者一覧の作成。 ・建物立面・各階所有者一覧表の作成。 ・管理規約書の作成・検討(管理費、修繕積立金、外郭専門家の活用等) ※下掲は準備した成果物。	←済 ←済 ←済 ←済
8月	■代表者と打合せ: ・上記建物所有者一覧に基づき区分所有者、居住者、不在者等の実態調査及び確認。 ・5 分の 1 区分所有者の確保及び臨時総会での役員選出の検討。 ・建物・設備について進捗士	←済 ←済 ←済 ←済
9月	■代表者と打合せ: ・7/31 日 代表者と打合せ。 S I・O T マンション 08-3 (土地所有者一覧)。 実際の区分所有者は 18 人。居住所有者は 2 人。 O T グループが全持分の 74%、33/50 室、所有。 S I・O T マンション 08-6 (管理規約案)。	←済 ←済 ←済 ←済
8月	■代表者と打合せ: ・8/27 日 代表者と打合せ。 S I・O T マンション 08-4 (建物所有者一覧)。 T グループが 33/50 室所有。 S I・O T マンション 08-5 (建物専有部図面)。 S I・O T マンション 08-7 (1 級進捗士レポート)。	←済 ←済 ←済 ←済

	による建物劣化調査を実施	←済	既存不適格建築物 ・耐震基準不適合(耐震診断受けていない?) ・給排水設備からの漏水及び赤水により更新が必要 ・今後の方針 (1)現状のまま継続して使用する場合。 ⇒建物が壊れてあと 2 年。 (2)売却を想定した場合(参考) (3)近い将来(5 年後を想定)売却した場合の試算状況。 ・解体する場合に、賃借人に対する配慮が必要 ため、解体は 5 年後。 ・大口の区分所有者が他の区分所有者のマンションを買い取るものとする(案)。 ・管理規約書の作成 S I・O T マンション 08-6 (管理規約案)。
9月	S I・O T マンション 08-2(マンション管理センター選定) S I・O T マンション 08-3(長期修繕計画と便立金) ★S I・O T マンション 08-4(1 級進捗士レポート)	←済	
★成果物	S I・O T マンション 08-5(再生方法についての選択肢の検討) ★S I・O T マンション 08-6(各資料の取組)	←済	
9月	■代表者と打合せ: ・建物劣化調査の報告及び長期修繕計画の作成。 ・5 分の 1 区分所有者の確保及び臨時総会準備。	←済 ←済	■9/10 日 代表者と打合せ ・補助事業から説明。(マン管センター通称 1801 号住戸管理士記事利用)。 ・マン管センター長期修繕計画作成サービス利用。 S I・O T マンション 08-5(長期修繕計画と修繕積立金)。 ・補助事業から説明。 ・区分所有者 19 人中連絡がつかない 2 人 (1 人は退会するも相談人(熊さん)の住所判明)の連絡先が判明。残る一人も含め 2 人の戸籍謄本を取得し早急に確認したい(行政審士依頼?)。 ・区分所有者 5 分の 1 の連名による総会案内の見通しが立った。(注 34 条)。 ■9/10 日 1 級進捗士と打合せ。 ・期修繕計画に伴う①修繕費及び区分所有者の負担額の算定、②区分所有者関係を解消すると仮定した場合の土地持分金額と売却費を比較検討した。 ① 第 1 回大規模修繕工事 (2020 年設営)。 ・赤水、漏水が本期状態。1 階店舗は浄水器使用。 ・総額 1340 円/年。新築費用の約 1/3。 ・15,496 円/㎡・戸が必要。

以下略

5 モデルとしたマンションの概要

《建物概要》

昭和49年3月竣工（築45年　平成31年1月時点）			
所　　在	宮城県仙台市青葉区本町一丁目 商業地域 宮城県庁　仙台市役所から徒歩10分 東北新幹線仙台駅から徒歩10分		
敷地面積	438.96 m ² （共有331 m ² 、単独所有115.71 m ² ）		
構　　造	鉄筋コンクリート造　地下1階地上5階建		
建築面積	336.00 m ²	延べ面積	1917.50 m ²
用　　途	地下1階	倉庫（使用していない）	312.0 m ²
	1階	飲食店	329.0 m ²
	2階	飲食店	336.0 m ²
	3階	住宅	312.0 m ²
	4階	住宅	312.0 m ²
	5階	住宅	288.0 m ²
	R階		28.5 m ²
	延面積		1,605.5 m ² （ただし、地階を除く）
戸数	50戸		
	住戸33戸	619 m ²	（15 m ² ～17 m ² が30戸）21戸が空き室）
	店舗11戸	437 m ²	（11戸賃貸目的。2戸が空き室）
	倉庫6戸	176 m ²	（未使用）
居住する区分所有者数	1名		

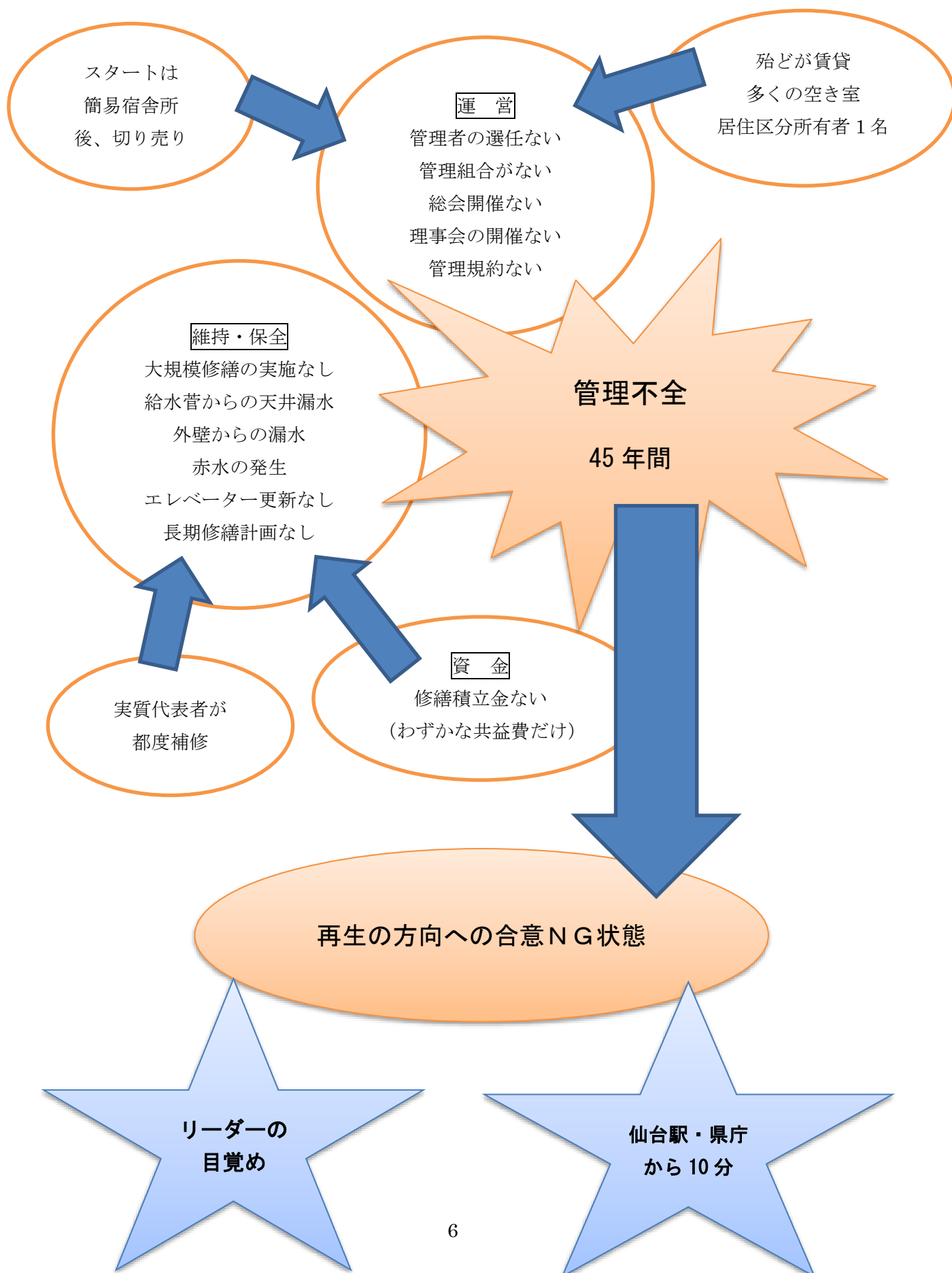
《管理機能不全の状況》

- ・管理組合組織がない。
- ・管理者が定められていない。
- ・総会が開催されたことがない。
- ・理事会が開催されたことがない。
- ・管理規約がない。
- ・連絡の取れない区分所有者が2名いる。
- ・緊急に修繕を要する箇所があるが修繕積立金がない。
（修繕費の積立を行っていない。）

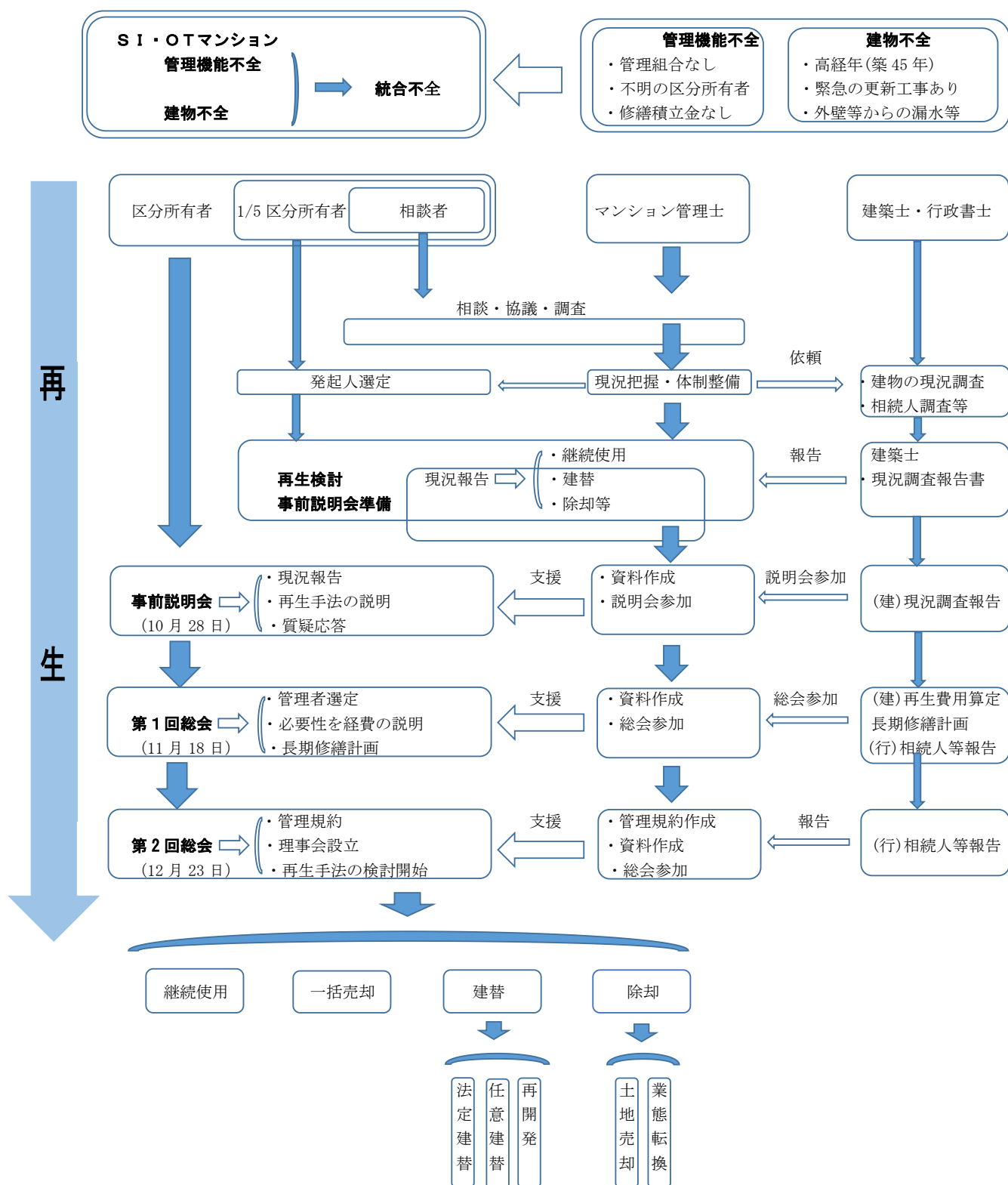
《建物不全の状況》

- ・給水施設からのむ恒常的な漏水があり、赤水が出る。
- ・外壁からの漏水がある。
- ・大規模修繕を実施したことがない。
- ・昇降機は更新の必要がある。

【管理不全の全体図】



6 マニュアル化した範囲（全体イメージ図）



7 マニュアル化した期間の全体工程（要約）

※太字は成果物

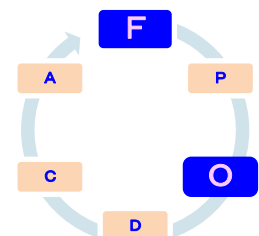
	当初（目標）工程	実際の工程
H30 年 7 月	■代表者と打合せ ■基礎資料の作成 ・土地所有者一覧 ・建物所有者一覧 ・建物立面・各階所有者一覧表 ・管理規約案の作成・検討	■代表者と打合せ ■基礎資料の作成 ・土地所有者一覧の作成 ・建物所有者一覧の作成 ・建物立面・各階所有者一覧表の作成、 ・管理規約案の検討
8 月	■代表者と打合せ： ・上記建物所有者一覧に基づき区分所有者、居住者、不在者等の実態調査及び確認、 ・5 分の 1 区分所有者の確保及び臨時総会での役員選出の検討 ■建物・設備について建築士による建物劣化調査を実施	■8/27 日 代表者と打合せ： ・上記建物所有者一覧に基づき区分所有者、居住者、不在者等の実態調査及び確認、 ・5 分の 1 区分所有者の確保及び臨時総会での役員選出の検討 ■建物・設備について建築士による建物劣化調査を実施。今後の方針のシミュレーション ■管理規約（案）の作成
9 月	■代表者と打合せ： ・5 分の 1 区分所有者の確保及び臨時総会準備 ・建物劣化調査の報告及び長期修繕計画の作成 ・再生方法につき選択肢の検討及び資金不足を補う自主管理の検討	■9/10 日 代表者と打合せ： ・区分所有者 5 分の 1 の連名による総会案内の見通しが立った。 ・建物劣化調査（1 級建築士）の報告及び長期修繕計画（マン管センター）の作成 ■9/10 日 1 級建築士と打合せ ・①長期修繕計画に伴う修繕費及び区分所有者の負担額の算定、②売却、③建替え、④区分所有関係を解消すると仮定した場合の土地持分価額と除却費、等の再生手法の選択肢を比較検討した。
10 月	■代表者と打合せ	■10/13 日 代表者と打合せ ・補助事業のスケジュール確認 ・10 月 28 日説明会の打合せ ■10/23 日 一級建築士と事前説明会の方針の打合せ ■10/28 日 事前説明会 ・管理規約案及び建物劣化調査報告の説明会 ・区分所有者 19 人中 10 人参加 ■10/30 日 臨時総会の案内を発信
11 月	■代表者と打合せ	■11/13 日 代表者と打合せ

	■臨時総会により、役員の選出	・12月23日総会（第2回目）について ■11/17日 代表者と打合せ ・11月18日集会（法に基づく第1回目）について ■11/18日 法34条5項に基づく集会（第1回目） ・19人中14人出席 ・管理者及び役員3人（管理者含）の選任 ■11/30日 代表者と打合せ ・再生手法の選択肢について意見交換
12月	■第1回理事会の開催	■12/12日 国交省ヒアリング ■建物調査報告書（製本版）の作成 ■12/23日 第2回目総会の開催 ・出席区分所有者15/19人（79%） ・規約の承認（原始規約の承認） ・「S I・O Tマンションの再生を検討すること」の承認 ・再生意向調査アンケート用紙を配付 ・選任理事3名の確認 ■第1回理事会 理事長選任（大谷管理人）
H31年 1月	■理事長（代表者）と打合せ	■1月21日 理事長と打合せ ・再生マニュアル説明報告 ・再生意向調査アンケート結果報告 ・次回の理事会の進め方

8 再生支援のステップ

ステップ1（実態の共有）

マンションの再生をすすめる上で、議決権持分割合の高い区分所有者（実質代表者）との対話・交流及びヒアリングが大切である。



チェックポイント

- ・竣工以来45年以上が経過し、「建物の劣化への不安」「修理する資金のめどがない」等、「どうしていいかわからず」ひとりで苦悩する実質代表者が存在する。

- ・実質代表者の所有する区分所有者は把握できるが、他の区分所有者による賃貸の状況、空室の状況、入居者の実態を把握できていない状況がある
- ・実質代表者による実質自主管理となっているが自主管理のノウハウ等を取得する情報が少ない。

再生マニュアル

- ・実質代表者の悩みに寄り添い、協働で再生に向けた取り組みをすることが大切であることを確認し合う。
- ・分からないことはできるだけ実質代表者から教えてもらう姿勢で臨み、いわずに訪問し交流を深める。
- ・基礎資料が「何もない」ケースがほとんどであり、以下の基礎資料の収集・作成から取り掛かることが望ましい。

実施した支援活動

- ・ステップ1のマイルストーンは、実質代表者と実態（F）を共有し、協調関係（O）を作ることであった。
- ・実質代表者とは月数回の面談を継続して、悩みに寄り添い、協働で再生に向けた取り組みをすることが大切であることを確認し合った（平成30年7月）。
- ・管理規約（案）を作成し、実質代表者と共有した（平成30年7月）。平成28年改正度標準管理規約（単棟型）をモデルとした。

S I・O Tマンション管理組管理規約（案）

第1章 総則

（目的）

第1条 この規約は、S I・O Tマンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

（規約及び使用細則等並びに総会の決議の遵守義務）

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約及び総会の決議を誠実に遵守しなければならない。

2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。

(規約及び使用細則等並びに総会の決議の効力)

第5条 この規約及び総会の決議は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

2 占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者がこの規約及び使用細則等並びに総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

(管理組合)

第6条 区分所有者は、区分所有法第3条に定める建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体として、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってS I・O Tマンション管理組合（以下「管理組合」という。）を構成する。

2 管理組合は、事務所を対象物件内に置く。

3 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

第2章 専有部分等の範囲

(専有部分の範囲)

第7条 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸、店舗番号を付した店舗及び倉庫番号を付した倉庫とする。

2 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。

一 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。

二 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。

三 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。

3 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

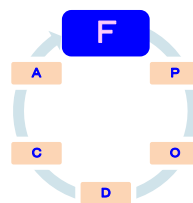
(共用部分の範囲)

第8条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

以 下 略

ステップ2（事実の把握）

基礎資料がないため基礎資料を収集・確認する。



チェックポイント

・マンションの建物・設備の実態を知るための基礎資料の収集・確認から始める。

再生マニュアル

- 以下の基礎資料を収集・確認する。

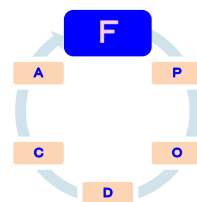
	基礎資料	関係先	備考
1	所在案内図		住宅地図
2	土地建物全謄本	法務局	S58 年法以前の建物は敷地利 用権登記がない場合あり。
3	土地の公図	法務局	一筆と限らないので注意
4	オーナーの法人登記簿	法務局	代表者の変更等が分かる
5	建築確認証の写し	担当行政部署	建築確認書のないケースあり。 台帳（建物）記載事項証明書を取 得。完了検査不明の場合あり。
6	都市計画情報	担当行政部署	ホームページ利用可能
7	竣工図等図書	実質代表者	散逸して、ない場合あり。
8	販売時のパンフレット	区分所有者	保管者がいない場合あり。

実施した支援活動

- ステップ2のマイルストーンは、事実（F）の収集であった。
- 収集、確認できた基礎資料は、所在案内図、土地建物全謄本、土地の公図、オーナーの法人登記簿、都市計画情報（平成30年7月）。建築確認書は担当行政部署で見当たらなかったため、台帳（建物）記載事項証明書を発行していただいた。竣工図、販売時のパンフレットは入手できなかった。

ステップ2-2（事実の把握）

収集した基礎資料に基づき、再生支援に必要な資料を作成する。



チェックポイント

- 区分所有者が実態を把握するための「分かり易い」資料を作成する。

再生マニュアル

- 収集した基礎資料を基に作成した資料

基礎資料の作成	利用資料	備考（内容を整理）
建物所有者一覧	建物謄本	建物番号、階数、専有面積、抵当権等。
土地（敷地）所有者一覧	土地謄本	土地所有者（相続者）、持分わかる。
建物専有部図面	販売時パンフレット	建物謄本一覧活用

入居者一覧	建物専有部図面	ひと目でわかる
空室一覧	建物専有部図面	ひと目でわかる

実施した支援活動

- ・ステップ2-2のマイルストーンは、収集した事実（F）のを資料化であった。
- ・再生マニュアル記載の資料を作成した（平成30年7月）。

SI・OTマンション 仙台市青葉区本町1丁目13番5 土地(敷地)所有者一覧

2018.8.2.現在

部 屋 番 号	共有者 氏 名	持 分	分 子	住 所
301				
302				
416		189830分の1479	1479	塩竈市*****
308		189830分の2865	2865	仙台市*****
412		189830分の1479	1479	仙台市*****
411		189830分の1479	1479	仙台市*****
313		189830分の2958	2958	アメリカ合衆国ミシガン州*****
405		189830分の1711	1711	仙台市*****
	OT 注1	379660分の4669		仙台市*****
303,501	OT 注2	379660分の5133	4901	仙台市*****
407		189830分の1711	1711	仙台市*****
415		189830分の1479	1479	東京都大田区*****
408		189830分の2865	2865	仙台市*****
305・410		189830分の3190	3190	東京都保谷市*****
413		189830分の1479	1479	仙台市*****
306		189830分の1711	1711	福島市*****
402		189830分の1711	1711	仙台市*****
	(有)Tプランニング	189830分の151245		仙台市*****
	(有)SI・OT 注3	189830分の1419	152664	仙台市*****
315		189830分の1479	1479	仙台市*****
310,311		189830分の2958	2958	秋田市*****
307		189830分の1711	1711	福島県相馬市*****
			189830	

※ 1)所有者一覧表は2018年8月2日現在。

2)注1、注2は住所変更していないもの及び注3は平成18年4月1日に(有)SI・OTを(有)Tプランニングに名称変更(会社謄本に依る)。
OTは同一人

3)謄本上の区分所有者は19人。県内13人(仙台12、塩竈1、県外6、東京都3、福島2、秋田1)、国外1(アメリカ)

4)(有)Tプランニングの代表であり、OT及び(有)Tプランニングで全持分割合の8割以上を占める。

5)当該敷地の所有者一覧は2018年8月2日現在の謄本に依るものであり、その後の変更の可能性が有ります。

建物専有部面図/所有者/入居者一覧（2018.11.30現在）

住宅	5階	511 空	510 空	508 空	507 空	506 空	505 空
住宅	4階	416 空	415 空	413 空	412 空	411 空	410 空
住宅	3階	315 空	313 空	312 空	311 空	310 空	301 空
店舗・事務所	2階	206 空	203 空	202 空	201 空	205 空	204 空
店舗	1階	107 空	105 空	103 空	102 空	101 空	ホール
倉庫	地階	005 空	003 空	002 空	001 空	006 空	007 空

※入居状況(11/30現在)：21戸 賃貸20〔住戸11/33、店舗・事務所9/11〕
 ※空室状況(11/30現在)：29戸 区分所有者〔1戸〕
 〔住戸21/33、店舗・事務所2/11、倉庫6/6〕

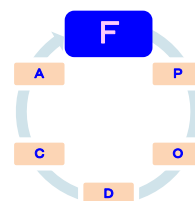
建物専有部面図/所有者/入居者一覧（2018.11.30現在）

住宅	5階	511 空	510 空	508 空	507 賃借人	506 賃借人	505 賃借人
住宅	4階	416 空	415 賃借人	413 空	412 空	411 空	410 空
住宅	3階	315 空	313 空	312 空	311 空	310 空	301 空
店舗・事務所	2階	206 空	203 賃借人	202 賃借人	201 賃借人	205 賃借人	204 賃借人
店舗	1階	107 空	105 賃借人	103 賃借人	102 賃借人	101 賃借人	ホール
倉庫	地階	005 空	003 空	002 空	001 空	006 空	007 空

※入居状況(11/30現在)：21戸 賃貸20〔住戸11/33、店舗・事務所9/11〕
 ※空室状況(11/30現在)：29戸 区分所有者〔1戸〕
 〔住戸21/33、店舗・事務所2/11、倉庫6/6〕

ステップ2-3（事実の把握）

ヒアリング・目視調査で事実を把握する。



チェックポイント

・今後、再生・解消等の作業を進める上では、マンション全体の状況を正確に知る必要がある。そのため、管理運営状況及び建物の劣化状況等について、口頭による聞き取り調査を行う。

再生マニュアル



管理運営状況をヒアリングする。

- ・管理組合の有無
- ・管理規約の有無
- ・理事会の有無
- ・集会の実施状況
- ・区分所有者の状況(連絡の取れない区分所有者はいないか)

- ・管理費及び修繕積立金の額(修繕積立金の残額)
- ・長期修繕計画の有無

再生マニュアル

✓ 建物の劣化状況等をヒアリングする

- ・特定建築物等定期調査、建築設備定期点検及び消防用設備等点検の実施状況並びにそれらの指摘項目等
- ・大規模修繕の実施状況
- ・漏水の有無
- ・目視に基づく「建物・設備の劣化」状況を把握する。
- ・その他施設で気になる箇所等

再生マニュアル

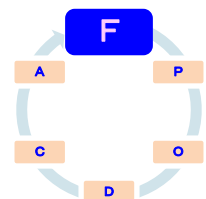
✓ 建物の実態を知っているかどうか簡単なアンケート調査を実施する。

実施した支援活動

- ・ステップ2ー3のマイルストーンは、ヒアリング・目視による事実（F）の収集であった。
- ・実質代表者に管理運営状況をヒアリングした。（平成30年7月）
- ・1級建築士により聞き取りと目視による現況調査を行った。（平成30年8月）

ステップ3（事実を书面化する）

現況調査書を作成する。



チェックポイント

✓ 管理運営状況等を把握する

- ・区分所有者については、集会または総会を開催する場合に必要となるので、住所、氏名及び議決権を記載した一覧表が必要である。
- ・連絡の取れない区分所有者については行政書士に依頼（住民票の写し等職務上請求書を利用）するのも一つの方法である。
- ・共有敷地については、地番、面積、各区分所有者の持分(敷地権がない場合)についても調べておく必要がある。

✓ 建物の劣化状況を把握する

- ・聞き取り調査により建物の問題点の概略は把握できるものの、建築基準法等で義務付けられている設備があるなど専門性の高い分野なので一級建築士による現地調査を実施するものとする。

以下のような書類があれば、準備しておく必要がある。

- ・ 建物の竣工図
- ・ 特定建築物等定期調査報告
- ・ 建築設備定期点検
- ・ 消防用設備等点検報告書

再生マニュアル

- ・ 特定建築物等定期調査は二級建築士でも資格として認められているものの、二級建築士では設計監理ができない規模なので一級建築士であることが望ましい。
- ・ 高経年マンションにあつては、図面関係を一切紛失してしまっている例も見受けられるが、この機会に整備しておくことが望ましい。
- ・ 図面の取得方法としては、次のような方法が考えられるが、図面の精度としては特定建築物等定期調査報告に使用できる程度以上であることが望ましい。
- ・ 消防署で保管しているケースもあるのでそれをコピーさせていただき、一級建築士に必要事項を記入していただき作成する。
- ・ 区分所有者が持っているカタログや法務局の地図を利用して、一級建築士に必要事項を記入していただき作成する。

実施した支援活動

- ・ ステップ 3-2 のマイルストーンは、事実（F）の書面化であった。
- ・ 「1 級建築士レポート」を作成した。（平成 30 年 8 月）
 - ①建物概要
 - ②聞き取りによる現況
 - ③今後の方針
 - ④方針に基づく整備方針
- ・ 1 級建築士から S I ・ O T マンション実質代表者に説明、実態を共有した。（平成 30 年 9 月）

平成 30 年 8 月 27 日

一級建築士レポート

一級建築士：〇〇 〇

1 建物概要

S48.3 月竣工（築 45 年 3 月 6 月時点）

所 在 仙台市青葉区本町一丁目 13 番 7, 8
商業地域

敷地面積 438.986 m²

構 造 鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 5 階建

建築面積 336.00 m² 延べ面積 1917.50 m²

用 途 地下 1 階 倉庫（使用していない） 312.0 m²

1階	飲食店	329.0 m ²
2階	飲食店	336.0 m ²
3階	住宅	312.0 m ²
4階	住宅	312.0 m ²
5階	住宅	288.0 m ²
R階		28.5 m ²
延面積		1,605.5 m ² (ただし、地階を除く)

2 聞き取りによる現況

(1) 当初は店舗、簡易宿泊所、住宅として計画されていたが、一部用途変更の希望があり、また建物の建築基準法上の制約があるため、支障のない用途として建物の用途を前提とする。

- ・ 地下は倉庫として使用しているが、排煙機が稼動していないため不燃物の倉庫とするか、または閉鎖し使用しないこととする。ただし、閉鎖したとしても専有部分としての位置づけは変わらない。
- ・ 3、4階の専有部分は、建築基準法上の採光が住宅を満たしている場合は住宅とし、その他は事務室とする。
- ・ 5階は複数の専有部分を1つの住宅として使用しているが、それぞれの専有部分として取り扱う。

(2) 聞き取り及び現況調査により、共有部分の現況は以下のとおり

- ・ エレベーターのメンテナンス業者よりエレベーターの更新が必要との指摘がある。
- ・ 外壁から漏水あり補修が必要
- ・ 給排水設備からの漏水及び赤水により更新が必要
- ・ 排煙窓の手動開閉装置が壊れている。
- ・ 廊下の非常用照明が非常用照明でない照明器具に交換されている恐れがある。
- ・ 防火設備については作動調査を行う必要がある。
- ・ 外壁モルタル塗り部分の打診調査が必要。
- ・ 地下の専有部分については使用していないというが、可燃物の倉庫として使用している状況である。閉鎖するなどの明確な位置づけが必要と考えられる。
- ・ 消防設備点検者からの指摘はない。

3 今後の方針

本マンションの再生するために、以下の3つ方法の費用等を算出する。

- (1) 現状のまま継続して使用する場合
- (2) 売却を想定した場合(参考)
- (3) 近い将来(5年後を想定)除却した場合の試算情況

ただし、いずれの場合でも事務が円滑に進めるためには、管理組合の設立及び管理規約の制定が前提となる。

4 方針に基づく整備方針

管理組合を設立し、専有部分の明確化、共有部分の持ち分の明確化する。また、管理規約については、それぞれの再生方法に対応できるような管理規約の制定が必要と考えられる。

(1) 現状のまま継続して使用する場合

長期修繕計画を策定し、専有部分ごとに各月の管理費及び修繕積立金を算出する。

なお、現在、修繕積立金はないので、早急に修繕を要する部分の修繕費用については臨時徴収金として算出する。(長期修繕計画は現在作成中)

(2) 売却を想定した場合(参考)

売却する場合は宅地建物取引業法の重要事項説明において、

- ・ 飲料水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況
- ・ 共用部分に関する規約の定め等

の説明が義務付けられている。

したがって、少なくとも管理組合としては共有部分の長期修繕計画はもちろんのこと、早急に整備を要する部分及びその費用を算出する必要がある。

(3) 近い将来(5年後を想定)除却した場合の試算状況

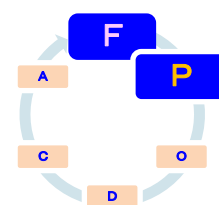
解体する場合には、賃借人に対する配慮が必要なため、解体は5年後とし、各占有者の敷地の持ち分に応じた資産額を算出し、除却費を除いた額を算出する。

なお、事務費の軽減を図るため、大口の区分所有者が他の区分所有者のマンションを買い取るものとし、地価の評価は固定資産税を利用して算出するものとする。

また、解体までの要修繕箇所については、必要最小限の費用で維持するものとするため、エレベーターの更新工事も給排水設備の更新工事も行わないものとする。

ステップ3-2 (事実を书面化する)

長期修繕計画の作成を早めに準備する。



チェックポイント

- ・ 長期修繕計画を作成していない場合、建物・設備を維持継続するのに必要な修繕積立金額が分からない。

そのため、建物の現況調査結果を反映させながら長期修繕計画を作成する必要がある。

ただし、建物の耐用年数として60年程度を限度として設定することが大切である。

鉄筋コンクリート造の建物の一般的な建替え時期は50年前後とされているからである。(原因としては、コンクリートの中性化や維持費の高額化、社会的陳腐化などが上げられている。)

再生マニュアル

- ・長期修繕計画を作成する場合、今後の再生方針決定の判断材料とするためなので、それほど精度の高いものは必要ない。例えば、安価な公益財団法人マンション管理センターに必要データを送付し作成する方法もある。

実施した支援活動

- ・ステップ3-2のマイルストーンは、事実（F）を書面化し、再生プラン（P）の一助とすることであった。
- ・1級建築士レポート「S I・O Tマンション再生のために必要な資金等」を作成、マンション管理士よりS I・O Tマンション実質代表者に説明した。（平成30年9月）
- ・公益財団法人マンション管理センターを活用して「長期修繕計画と積立金」（長期修繕計画書）を作成した。（平成30年9月）

平成30年9月20日

一級建築士レポート

一級建築士：〇〇 〇

S I・O Tマンションの再生のための必要となる資金等について(報告)

標記については、下記のとおりです。

記

1 建物の現況について（長期修繕計画策定のための状況確認）

1 建物概要

マンション名：S I・O Tマンション

建物完成年月：1974年3月新築

構造：RC造

規模：地上5階、地下1階、43戸

棟型式：単棟型

敷地面積：438.93 m²

建築面積：336.00 m²

建物の形状：セットバックしている

廊下方式の選択：中廊下方式

住戸タイプ別面積表

タイプ	戸数 (戸)	面積m ²		修繕積立基金
		専有部分	バルコニー	
A	12	18.00	3.00	0
B	1	50.40	21.60	0

C	1	25.20	10.80	0
D	1	19.57	10.80	0
店舗	2	78.00		0
店舗	1	119.00		0
店舗	1	157.27		0
事務所	18	15.60	2.40	0
事務所	2	30.37	6.00	0
倉庫	1	46.80		0
倉庫	1	29.77		0
倉庫	1	66.37		0
倉庫	1	72.00		0

	住宅	非住宅	計
戸数合計(A)	15 戸	28 区画	43(戸・区画)
専有面積合計(B)	311.17 m ²	988.75 m ²	1299.92 m ²
バルコニー面積合計(C)	79.20 m ²	55.20 m ²	134.40 m ²
平均面積((B)+(C))/(A)	26.02 m ²	-	-

駐車場設備(マンション全体)：ない

修繕積立基金：0 円

2 建物・設備等の現状と修繕履歴

1) 仮設工事

① 共通仮設

② 直接仮設

2) 屋根防水

① 「屋上防水(保護)」：あり

「屋上防水(保護)」の修繕：あり 直近 15 年前

② 「屋上防水(露出)」：なし

③ 「傾斜屋根」：なし

④ 「庇、笠木等防水」

3) 床防水

① 「バルコニー床防水」の面積：134.40 m²

「バルコニー床防水」の修繕：実施していない

② 「解放廊下・階段等床防水」の修繕：実施していない

4) 外壁塗装等

① 「コンクリート補修」

② 「手すり」

②-1 【解放廊下・階段の手すり】の仕様：解放廊下がない(手すりがない)

- ②-2【バルコニーの手すり】の仕様：鋼製
- ③「軒天塗装」
 - ③-1「解放廊下」の天井の有無：なし
 - ③-2「バルコニー」の天井の有無：あり
 - 外壁・手すり・軒天の塗装、タイル張りの補修、シーリングの打替等
：実施していない
- ④「タイル張補修」：タイル張面積 0 m²
- ⑤「シーリング」打替
- 5) 鉄部塗装等
 - ①「鉄部塗装(雨掛かり部分)」
 - ①-1「解放廊下・階段、バルコニー以外の鋼製手すり等」の有無
：その他の鋼製手すり等はない
 - ①-2「屋外鉄骨階段」の有無：なし
 - ②「鉄部塗装(雨掛かり部分)」
 - 【住戸玄関ドア】の仕様：鋼製ドア(塗装)
 - 【鉄部(非雨掛かり部分)】の塗替え：実施していない
 - ③「非鉄部塗装」
 - 【非鉄部】の清掃・塗替え：実施していない
- 6) 建具・金物等
 - ①「建具関係」
 - ①-1「住戸玄関ドア」の取替え(カバー工法を含む)：実施していない
 - ①-2「住戸窓アルミサッシ」の取替え(カバー工法を含む)
：実施していない
 - ②「手すり」の取替え：実施していない
 - ③「屋外鉄骨階段」：なし
 - ④「金物類(集合郵便受等)」の取替え：実施していない
 - ⑤「金物類(メーターボックス扉等)」の取替え：実施していない
- 7) 共用内部
 - ①【集会室】の有無：ない
- 8) 給水設備
 - ①「給水管」の取替え：実施していない
 - ②「貯水槽」
 - ②-1「受水槽の取替え」：実施していない
 - ②-2「高置(高架)水槽」：実施していない
 - ③「給水ポンプ」
 - 「給水ポンプ」の種別：揚水ポンプ
 - 「給水ポンプ」の取替え：実施していない
- 9) 排水設備
 - ①「排水管」(建物の形態)：1 階が店舗や事務所等(複合用途)

- 「排水管」の取替え：実施していない
- ②「排水ポンプ」の有無：ない
- 10) ガス設備
- ①屋外埋設部ガス管の種別：亜鉛メッキ鋼管等の鋼管類
- 「屋外埋設部ガス管」の配管長さ：16.65m
- 11) 空調・換気設備等
- ①「空調設備」の有無：ない
- ②「換気設備」の有無：ない
- 12) 電灯設備等
- ①「電灯設備」の取替え：実施していない
- ②配電盤類
- ③「幹線設備」の取替え：実施していない
- ④「避雷針設備」の有無：ない
- ⑤「自家用発電設備」の有無：ない
- 13) 情報・通信設備
- ①「電話設備」の取替え：実施していない
- ②「テレビ共聴設備」の取替え(アンテナ等)：実施していない
- ③「インターネット設備」の有無：ない
- ④「インターホン設備等」の有無：ない
- 14) 消防用設備
- ①「屋内消火栓設備」の有無：ある
- 「屋内消火栓設備」ノートパソコン取替え：実施していない
- ②「自動火災報知設備」
- 「自動火災報知設備」の取替え：実施していない
- ③「連結送水管設備」の有無：ない
- 15) 昇降機設備
- ①「昇降機」(エレベーター)の有無：ある 台数1台
- ②「昇降機」(エレベーター)の取替え：実施していない
- 16) 立体駐車場設備
- ①「自走式駐車場」の有無：ない
- ②「機械式駐車場」の有無：ない
- 17) 外構・付属施設
- ①「外構」の取替え：実施していない
- ②「付属施設」の取替え：実施していない
- 18) 調査・診断、設計、工事監理等費用
- 19) 長期修繕計画作成費用
- 「長期修繕計画の見直し」の実施：実施していない
- 20) その他特殊な設備等：ない

2 長期修繕計画に伴う修繕費及び区分所有者の負担額(継続使用の場合)

長期修繕計画総括表より第1回大規模修繕は2020年、第2回大規模修繕は2032年。
したがって、建物の耐用年数を60年と考え、第1回大規模修繕の2020年までの修繕費及び第2回大規模修繕の前年までの修繕費の各専有部分の負担額を算定することとする。

なお、第1回大規模修繕の工事費は、新築の建設費の約1/3に及ぶ

2020年までの修繕費の総額 133,974,000 円

2031年までの修繕費の総額 142,595,000 円(第2回大規模修繕の前年まで)

長期修繕計画による修繕工事費の負担金一覧表

所有者	建 物 名 称	床面積 (㎡)	2020年までの負担金		2031年までの負担金	
			負担金	合計	負担金	合計
(有) S I ・ O T マンシ ョン	001	15.42		82,911,022		88,246,205
	002	32.64				
	003	32.64				
	005	26.16				
	006	27.28				
	007	41.88				
	101	36.60				
	102	21.19				
	103	17.88				
	105	35.40				
	106	44.33				
	107	44.33				
	201	37.11				
	202	40.14				
	203	71.33				
	205	54.83				
	206	33.76				
	501	48.38				
	502・503	42.16				
	505	14.79				
	506	14.79				
	507	14.79				
	508	14.79				
(有) T プラ	301	17.11				
	302	17.11				
	312	14.79				

ンニング	401	17.11		10,656,602		11,342,337
	406	17.11				
	510	14.79				
O T	303	17.11				5,671,169
	403	17.11		5,328,301		
	511	14.79				
	310	14.79		3,215,898		3,422,835
	311	14.79				
	305	17.11		3,468,125		3,691,293
	410	14.79				
	306	17.11		1,860,176		1,979,875
	307	17.11		1,860,176		1,979,875
	308	28.65		3,114,789		3,315,221
	313	29.58		3,215,898		3,422,835
	315	14.79		1,607,949		1,711,418
	402	17.11		1,860,176		1,979,875
	405	17.11		1,860,176		1,979,875
	407	17.11		1,860,176		1,979,875
	408	28.65		3,114,789		3,315,221
	411	14.79		1,607,949		1,711,418
	412	14.79		1,607,949		1,711,418
	413	14.79		1,607,949		1,711,418
	415	14.79		1,607,949		1,711,418
	416	14.79		1,607,949		1,711,418
合計		1,232.30	133,974,000	133,974,000	142,595,000	142,595,000

3 除却費用及び各区分所有者の負担割合並びに土地の持分価額

1) 除却費用(延面積：1,917.50 ㎡)

鉄筋コンクリート造 5,6 階建ての仙台での除却費は 60,000～80,000/坪

構造として地下 1 階、地上 5 階なので 80,000/坪を採用

除却費：1917.50 ㎡×0.3025×80,000]円＝46,403,500→46,400,000

所有者	建物名称	専有部分の持分	除却費の負担金	負担金の合計
	001	15.42/1,232.30		
	002	32.64/1,232.30		
	003	32.64/1,232.30		
	005	26.16/1,232.30		

(有)S I・O Tマ ンション	006	27. 28／1, 232. 30		28, 715, 060	
	007	41. 88／1, 232. 30			
	101	36. 60／1, 232. 30			
	102	21. 19／1, 232. 30			
	103	17. 88／1, 232. 30			
	105	35. 40／1, 232. 30			
	106	44. 33／1, 232. 30			
	107	44. 33／1, 232. 30			
	201	37. 11／1, 232. 30			
	202	40. 14／1, 232. 30			
	203	71. 33／1, 232. 30			
	205	54. 83／1, 232. 30			
	206	33. 76／1, 232. 30			
	501	48. 38／1, 232. 30			
	502・503	42. 16／1, 232. 30			
	505	14. 79／1, 232. 30			
	506	14. 79／1, 232. 30			
	507	14. 79／1, 232. 30			
	508	14. 79／1, 232. 30			
(有)Tプランニン グ	301	17. 11／1, 232. 30		3, 690, 764	
	302	17. 11／1, 232. 30			
	312	14. 79／1, 232. 30			
	401	17. 11／1, 232. 30			
	406	17. 11／1, 232. 30			
	510	14. 79／1, 232. 30			
O T	303	17. 11／1, 232. 30		1, 845, 382	
	403	17. 11／1, 232. 30			
	511	14. 79／1, 232. 30			
	310	14. 79／1, 232. 30		1, 113, 780	
	311	14. 79／1, 232. 30			
	305	17. 11／1, 232. 30		1, 201, 136	
	410	14. 79／1, 232. 30			
	306	17. 11／1, 232. 30		644, 246	
	307	17. 11／1, 232. 30		644, 246	
	308	28. 65／1, 232. 30		1, 078, 763	
	313	29. 58／1, 232. 30		1, 113, 781	
	315	14. 79／1, 232. 30		556, 890	
	402	17. 11／1, 232. 30		644, 246	

	405	17.11/1,232.30		644,246
	407	17.11/1,232.30		644,246
	408	28.65/1,232.30		1,078,763
	411	14.79/1,232.30		556,890
	412	14.79/1,232.30		556,890
	413	14.79/1,232.30		556,890
	415	14.79/1,232.30		556,890
	416	14.79/1,232.30		556,890
合計		1.0	46,400,000	46,400,000

2) 土地の持分価額等について(地番 13-5 330.74 m²)

土地の価額は平成 30 年の公示価格のうち近傍類似点から判断し、1,100,000/坪として算定を行う。

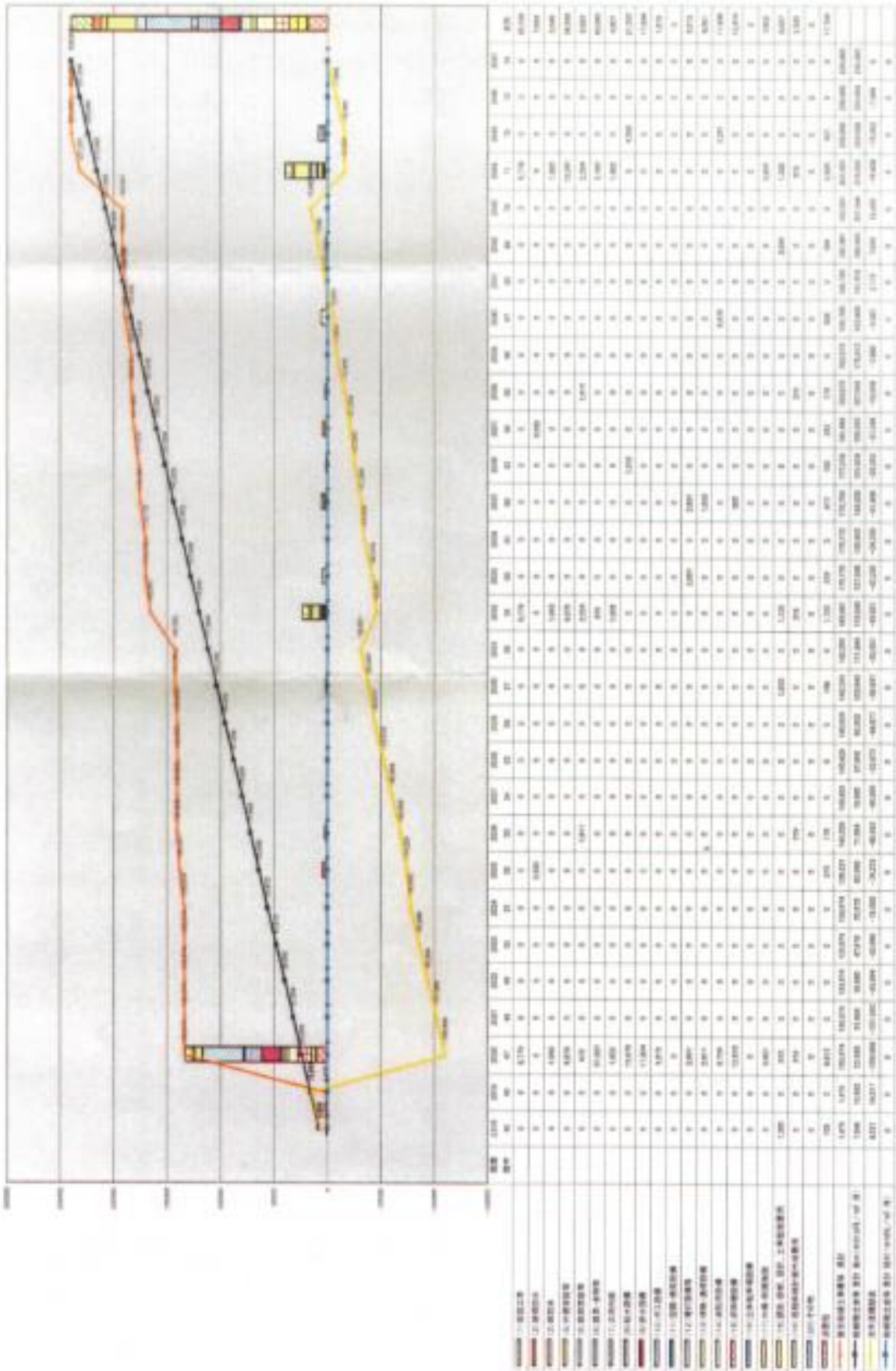
併せて、除却費の負担金を差し引いて除却する場合の資料とする。ただし、諸経費等については考えないものとする。

$$\text{土地価額} = 330.74 \times 0.3025 \times 1,100,000 = 110,053,735 \text{ 円}$$

所有者	土地の持分	土地持分価額	除却費の負担金	持分価額－除却費
	1479/189830	857,449		300,558
	2865/189830	1,660,981		582,218
	1479/189830	857,449		300,558
	1479/189830	857,449		300,558
	2958/189830	1,714,897		601,116
	1711/189830	991,950		347,705
○ T	4901/189830	2,841,349		995,967
	1711/189830	991,950		347,705
	1479/189830	857,449		300,558
	2865/189830	1,660,981		582,218
	3190/189830	1,849,399		648,263
	1479/189830	857,449		300,558
	1711/189830	991,950		347,705
	1711/189830	991,950		347,705
(有) T プランニング	151245/189830	87,684,123		83,993,359
(有) S I ・ O T マンション	1419/189830	822,664		-27,892,396
	1479/189830	857,449		300,558
	2958/189830	1,714,897		601,117
	1711/189830	991,950		347,705
合計	1	110,053,735	46,400,000	63,653,735

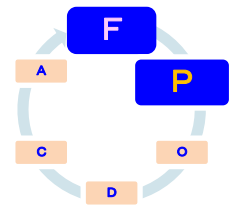
圖式圖4-2(9)

(單位：mm)



ステップ4 （合意形成への準備）

管理組合確立（組織づくり）に向けた合意形成の
シナリオ作り



チェックポイント

- ・管理組合が存在しないため管理不全状態にあり、かつ、緊急の大規模修繕工事が必要とされているなどの理由から早急に再生手法を検討する必要がある場合は、管理機能不全・建物不全の実態を全区分所有者が共有しつつ、併せて再生手法を検討していく必要がある。
- ・そのためには、合意形成に向けた全体スケジュールのイメージを設計する必要がある。

チェックポイント

- ・全体スケジュールとしては、管理機能不全状態を把握し、マンションを共有の財産として維持していくためには管理組合を設置し管理規約を設定し、ルールに沿って管理していく組織が必要となる。

チェックポイント

- ・多くの区分所有者が建物の現況や再生手法及び再生手法における問題点等を自分自身の問題であることを認識し理解できるように、事前に丁寧に説明しておく必要がある。

チェックポイント

- ・合意形成は時間をかけ段階的にすすめる。議決が必要となるため区分所有者全体の理解の状況を確認しながら開催時期にも留意して全体を設計していく必要がある。

再生マニュアル

- ・合意形成のための具体的なシナリオをプランニングする。
 - ① 事前説明会（マンションの現況・今後の大まかなスケジュール等を説明）
 - ② 区分所有法に基づく1/5区分所有者の選定(集会開催の発起人)
 - ③ 第1回集会（管理者の選定及び再生手法や問題点等を説明）
 - ④ 第2回集会（管理規約の設定決議及び再生手法の検討開始の決議、再生の意向調査アンケートの実施等）
- ・説明に当たってはより具体的な資料を準備しておく必要がある。
- ・長期修繕計画に伴う修繕費及び区分所有者の負担額
- ・解体費用及び区分所有者の負担割合（額）
- ・土地評価（額）

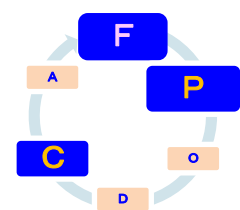
- ・例えば、解体費用、大規模修繕の費用(管理不全マンションにおいては、早急に大規模修繕工事が必要な場合が多いため)、土地の評価額並びにそれらの持分価額(各区分所有者の費用負担等を算出することにより、より具体的に実感できるので大切である)などである。

実施した支援活動

- ・ステップ4のマイルストーンは、事実（F）を整理し、合意形成に向けたシナリオ作り（P）であった（平成30年9月）。
- ・再生マニュアルに挙げたすべてを準備した（平成30年9月）。（ステップ3-2を参照）

ステップ4-2 （合意形成への準備）

再生及び解消の合意形成に向けた方法及び
その提供情報を再確認



チェックポイント

- ・理事会の設立でようやく本格的な再生手法の検討に入ることができることとなるが、どの再生手法を選択するかは、管理組合の意思である。
- ・再生手法の違いにより大規模修繕を実施するか、必要最小限の修繕工事とするか異なってくることから、高経年マンションにとっては大規模修繕の時期が迫っているので、できるだけ早期に結論を出す必要がある。

再生マニュアル

- ・マンションの再生手法を検討するために必要な資料と各再生手法についての留意事項

1) 必要となる資料等

① 区分所有者及び共有持分割合一覧表

- ・敷地及び共用部分等の共有持分割合は議決権等を計算するために必要である。連絡が取れない区分所有者については行政書士等に依頼することも考えられる。
- ・土地については、建築確認を受ける場合の敷地として共有持分以外の土地が入っている場合は注意を要する。共有持分以外の土地を含められない場合は建替え計画等に大きく影響を及ぼす。接道長さの関係で建築不可となることもあり得るからである。
- ・区分建物の登記簿謄本、土地の登記簿謄本、公図で確認する必要がある。

② 敷地に関する法規制状況

- ・建築基準法上の敷地と共有持分の敷地とが異なる場合は注意を要する。建築基準法上の敷

地と同じ敷地としなければ同じ延面積を確保できない場合もある。また、接道長さについても共有持分だけの敷地では足りない場合があるので留意すること。(建替えの計画に大きな影響を与える)

- ・いつしか用途不適合となって使われている区分建物もあるので用途制限についても指摘しておくべきである。
- ・用途地域、建ぺい率、容積率、接道状況を確認する必要がある。

③ 建物の点検調査結果等

- ・管理不全マンションでは特定建築物等定期調査報告等を提出していない場合が見受けられるが、そのような場合は一級建築士等に建物の現況調査を依頼し、建築基準法や消防法に適合しない部分又は緊急に修繕を要する部分(漏水、赤水、建築設備の劣化等)などについて調査する必要がある。
- ・特定建築物等定期調査報告書、建築設備定期点検報告書、消防用設備等点検報告書等で確認し、長期修繕計画にはこの結果を反映させるものとする。

④ 長期修繕計画に基づく修繕費用

- ・管理不全マンションでは早期の大規模修繕が必要とされる状況にあるので、直近の大規模修繕の修繕費用及び各区分所有者の負担額を算定する必要がある。長期修繕計画にはこの結果を反映させるものとする。

各区分所有者の負担額＝大規模修繕の費用×共有持分割合

- ・なお、一般的な鉄筋コンクリート造の建物は50年前後(原因としては、コンクリートの中性化、維持費の高額化、社会的陳腐化などが上げられる)で建替えが行われていることから、60年付近の大規模修繕時期の前年を除却時期に設定し、それまでのトータルの修繕費を参考として、各区分所有者の臨時徴収金や修繕積立金を設定する必要がある。
- ・大規模修繕費用等については、現在の新築マンションの建設額などと比較し継続使用する場合のコストパフォーマンスを検討するのも一つの方法である。

⑤ 土地の評価額等

- ・共有持分の土地の評価額を算定する。評価方法はいろいろあるが、地価公示価格、国土交通省の土地総合情報システム等を参考にすることができる。あるいは宅地建物取引士に依頼することも考えられる。
- ・また、各区分所有者の持分価額をも算定しておく必要がある。

各区分所有者の持分価額＝土地の評価額×各区分所有者の共有持分割合

⑥ 建物の除却費

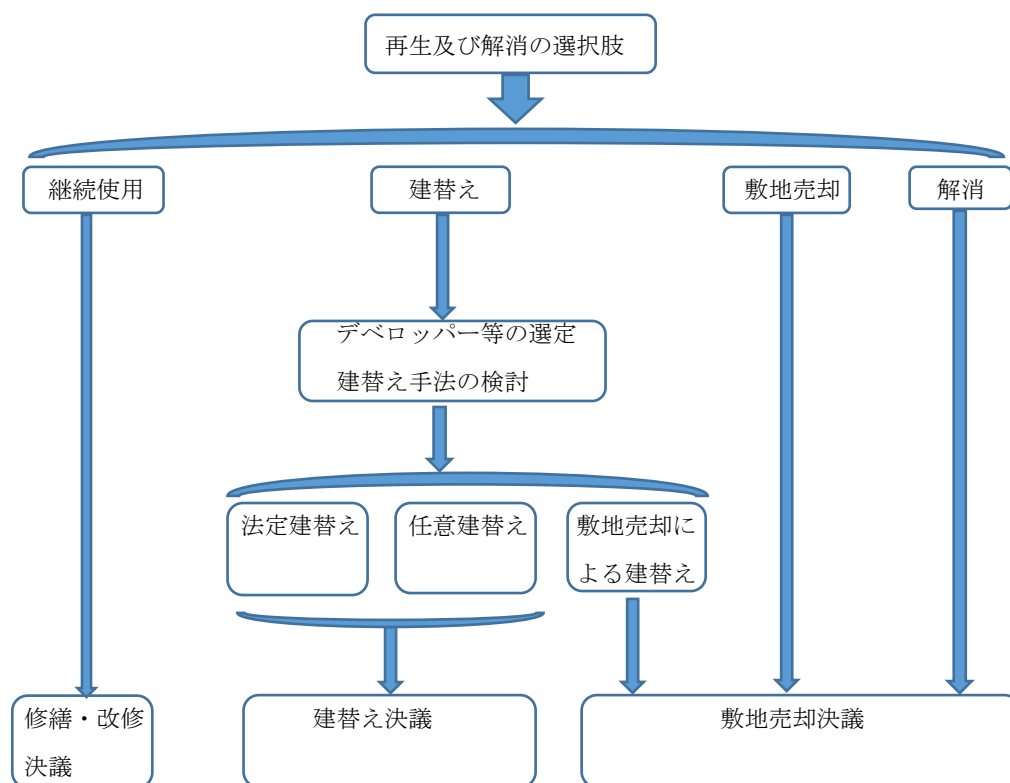
- ・全体の概算除却費を算定するとともに各区分所有者の負担額も算定する。

各区分所有者の負担額＝概算除却費×共有持分割合

2) マンション再生及び解消の選択肢

- ・マンション再生の選択肢は「継続使用」「建替え」「敷地売却」「解消」がある。
- ・このうち、「継続使用」には機能を回復する「修繕」と耐震性能の改善を含め、建物の性能や機能を改善する「改修」があり、「建替え」にも「法定建替え」と「任意団体建替え」と「敷地売却による建替え」がある。
- ・それぞれの実施については、管理組合の集会（総会）で「区分所有法」に定められた決議が必要である。
- ・これらの再生の選択肢の中からどの方法を選択するかは、マンションの老朽化の程度や耐震性能、指定容積率や高さ規制などの建築的な制約、それぞれの場合の工事費等の費用などを総合的に比較検討し、区分所有者の意向等を確認して判断することになる。

以上のことを図示すれば以下のとおりとなる。



- ・マンションの再生を進める場合は、選択肢である「継続使用」「建替え」「敷地売却」「解消」について、それぞれのメリット・デメリットや、区分所有者の経済的負担等を比較検討するところから始めることとなる。
- ・建替えを選択する場合、自己負担での建替えが原則となるが、建替えにより床面積が増加することで一定の余剰床が見込める場合は、余剰床を処分することにより事業費の軽減を図る事が可能である。
- ・どちらにしても各々のマンションの現状や立地、区分所有者の意向などを基に最も適切な手法を選ぶ事が重要である。
- ・「敷地売却」の制度は、老朽化や耐震性能の不足などの理由で建替えの必要性が高くても、

これまでの仕組みによる「建替え」や「修繕改修」だけでは、老朽化したマンションの再生は困難なことから新たに創設された。耐震性能不足の認定が条件となる。(認定後は要除却マンションとなる)

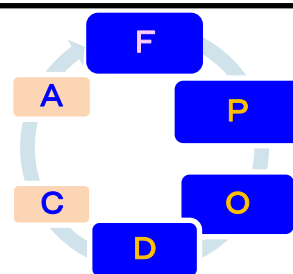
- ・それぞれの手法の集会での成立要件は以下のようになる。
 - ・継続使用・・・区分所有者及び議決権の 3/4 以上(過半数)の同意
 - ・建替え・・・区分所有者及び議決権の 4/5 以上の同意
 - ・敷地売却・・・区分所有者及び議決権の 4/5 以上の同意
 - ・解消・・・全員の同意

実施した支援活動

- ・ステップ 4－2 のマイルストーンは、合意形成に向けた事実 (F) の整理、検証 (C)、ブラッシュアップ、及び提案情報 (P) の整理であった。
- ・**再生マニュアル**に挙げたすべてを整理した (平成 30 年 9 月)。

ステップ 5 (合意形成に向けて)

合意形成を段階的・具体的に進める。



《事前説明会》

チェックポイント

- ・説明会は法・規約によらない任意の集会であるので誰でもいつでも開催できる集会である。
- ・区分所有法第 34 条 (5 分の一以上の区分所有者の集会の請求) に基づく集会の開催に先立つ事前説明会が重要である。
- ・まさに、事前説明会は、D (集会における合意) を得るための、F (事実を共有)、P (合意に向けての前裁き)、O (D を実現させるための組織形成) に位置付けられ、さらに説明会での C (評価) を受けて A (改善) に繋がる、むしろ、総会を超える重要なイベントになる。

再生マニュアル

- ・説明会では区分所有者の疑問に適切に説明され分かってもらえるように必要に応じて複数回以上開催することが望ましい。
- ・最初の事前説明会への参加あるいは関心の高さが、次の第 1 回の区分所有法に基づく集会の成功の鍵を握るので、開催通知には開催の目的等を明確に示し、より多くの区分所有者の参加を呼び掛けるものとする。
- ・説明会では建物の劣化状況の概要等については、建築の専門家である一級建築士に説明させることが望ましい。どのような疑問点についてもその場で適切に誠実に回答できる環境をつくっておくことが信頼関係を醸成するためにも有効である。併せて、早急に再生方針を決定する必

要があることや今後の管理機能不全状態の解消に向けての大まかなスケジュールについて説明を行う。

実施した支援活動

- ・ 事前説明会を開催（平成30年10月28日）。（管理不全解消の支援活動開始後3カ月）
- ・ 区分所有者19人中10人参加
- ・ 建物設備の劣化状況の報告、管理規約（案）の説明を行い、併せて今回は「平成30年度国交省補助事業」であることも報告した。
- ・ 主な意見
 - 「雨漏りが原因で入居したばかりの賃借人が退去した」
 - 「個人で雨漏りを修理した場合の費用負担は誰になるのか」
 - 「建物の劣化と修繕を考えれば、建物を維持するために過大な費用負担を考えるのは現実的でない」
 - 「解体・売却と言っても不動産価格の動向もあって試算は難しいと思うが、地価の高い地域なので検討するのはいいことだ」
 - 「現況を踏まえ今後どうなるのか」
 - 「管理組合を確立してみんなで考えよう」
- ・ 区分所有者の8割が外部に居住のオーナーという状況のもと、S I・O Tマンションの将来を考える上で、「建物設備の劣化の状況を共通に認識にすることができたことは、再生を論議するうえで大きな前進となった。

《第1回集会》

チェックポイント

- ・ 区分所有法第34条第5項（区分所有者及び議決権の5分の1以上で招集が可能）に基づく第1回目の集会である。
- ・ 第1回目の集会の議題としては、管理者を選定することとする。管理者の選定を第一とする理由は、区分所有法第18条に「管理に関する事項について集会の決議で決する」とあり、管理者が選任されれば、管理者の意思によって集会の開催が容易にできることになり、合意形成を通じて再生への論議を深め、加速することができるからである。
- ・ 管理者には当該マンションを再生させることに意欲を持っている実質代表者等を選任すべきである。
- ・ 今後、理事会の設置を定める管理規約を設定する方向であり、理事会の構成員予定者を管理者として選定しておくのも一つの方法である。
- ・ 第1回目の集会で管理規約の設定を議題とすることも可能であるが、区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成で議決となるので、若干ハードルが高い。時間的な余裕を十分とって管理規約の設定は第2回目以降の集会で議決すべきであると考えられる。

再生マニュアル

- ・議題としては管理者の選定のみとする。時間をかけ段階的にすすめてゆくことが管理者・区分所有者の合意形成・意思決定をすすめる基本であることを**一歩一歩**共通の認識にすることが大切である。管理者・区分所有者が、信頼と安心感を共有し合うことが今後の集会の成否にも影響をあたえるからである。
- ・これまで45年以上集会の開催もされない状況のなかで、余裕をもった自由討論の場を設けることに心がけることが大切である。マンションの再生方法を検討していくために活発な自由討論は大切である。
- ・今後のマンションの再生方法を検討していくための報告事項を具体的に説明する必要がある。
 - ☑ 事前説明会より詳細な建物の劣化状況やマンション再生の手法
⇒建物劣化状況報告書、建物調査報告書
 - ☑ 長期修繕計画やそれに基づく大規模修繕に要する費用
⇒長期修繕計画の作成
 - ☑ 土地の評価額及びその持分価額等
⇒不動産鑑定士による鑑定評価及び不動産会社による査定評価等

実施した支援活動

- ・ステップ5《第1回集会》のゴールは、事実情報（F）を根拠とする計画（P）に基づき、初めての集会を成立（O）させ、管理者を選任（D）することであった（平成30年11月）。
- ・平成30年11月18日に第1回目の集会を開催した。（管理不全解消の支援活動開始後4カ月）
- ・区分所有者19人中14人参加。（東京、福島からも参加があった。）
- ・議案の承認：再生マニュアルに基づく以下が上程され、共に承認された。
 - ①管理者1名の選任、
 - ②役員3人（管理者含む。）選任。
- ・再生マニュアルに基づき、総会後に予め配布の資料（長期修繕計画書、除却&敷地売却等の資料、区分所有者の負担等）に即して実態を共有するための説明会と意見交換を実施した。
- ・＜全体の主な意見＞
 - ・敷地売却に反対という明確な意見はなかった。
 - ・価格次第売却したいという区分所有者もいる。
 - ・管理組合を確立し総会で議論して進める方向がよい。

《第2回集会》（2018年12月23日）

チェックポイント

- ・第1回目の集会で管理者を選定できたので第2回目以降の集会の招集は管理者名で行うことができる。

再生マニュアル

- ・第2回目の集会では管理規約（規約原本）の制定を議題とする。したがって、議決されるため

には区分所有者及び議決権4分の3以上の賛成が必要となるので開催に当たっては十分留意する必要がある。

- ・管理規約は、標準管理規約を参考に作成し、管理費や修繕積立金の値上げを行う場合は必要最小限に留めることとし、やむなく大幅に上げる場合はその必要性や根拠を明確に説明すべきである。
- ・管理規約を設定することによりようやく管理運営の不全状態から抜け出せたといっていよい。

実施した支援活動

- ・ステップ5《第2回集会》のマイルストーンは、事実情報（F）を根拠とする計画（P）に基づき、初めての管理規約を制定（D）し、今後の管理組合のテーマを共有（D）することであった（平成30年12月）。
- ・平成30年12月23日に第2回目の集会（総会）を開催した。（管理不全解消の支援活動開始後5カ月）
- ・区分所有者19人中15人出席（区分所有者数の79%。共有持分割合の94%）。（東京、福島からも参加があった。）
- ・建物の実態を共有するための「建物調査報告書」（製本版）を事前配布した。
- ・議案の承認：再生マニュアルに基づく以下が上程され、共に承認された。
 - ①規約の承認（規約原本の承認）
 - ②「S I・O Tマンションの再生を検討すること」の承認
 - ③選任理事3名の確認
- ・第2回目の集会（総会）で管理規約を制定することができたことは、再生に向けた合意形成のスタートとなる。
- ・「再生意向調査アンケート」用紙を配付した。
できるだけ平易な文章になるよう工夫した。
 - S I・O Tマンションは、建物の劣化が進み、修繕・建替え・建物解体等の選択に近い将来せざるを得ない状況に直面している。
 - そこで、管理不全に陥ったマンションの区分所有者が、どんな再生手法を考えているかの意向調査のためのアンケートを実施したものである。
 - アンケートは、4つの質問事項を作成した。質問1、は大規模修繕、質問2、は建替え、質問3、は敷地売却制度、質問4、は解消の4つとした。

S I・O Tマンション 建物調査報告書



平成30年12月

一級建築士 ○ ○ ○

- 質問の一つに解消の設問を設けたのは、従来の長期に使い続けるという修繕・建替えにはない、S I・O Tマンションのような別の選択肢が考えられる状況に、管理不全マンションが直面するケースがあるからである。
- 4つの各質問について、適正・否・不明で回答してもらう方法でアンケートを行った。
- また、自由に意見を記述できるよう にスペースを設けた。

2018年12月4日

区分所有者のみなさんへ

S I・O T管理者 ○○○○
作成補助者マンション管理士山本正勝

**S I・O Tの今後（再生）に係る
アンケートのお願い**

マンションの再生には、一般的に以下のようなものが考えられます。
あなたはどれを希望しますか。希望するものに○印をつけてください。

【ご質問】

- 1 現在使用するのに支障がある部分に必要な工事（給排水工事、昇降機工事、外壁補修の上塗装工事など）を行い、継続して使用する。ただし、工事には多額の費用を要します。また、使用期間としては15～20年と考えられます。（過半数の決議で実施できます。）
- 2 現在のマンションを除却し、新しいマンションを建設する。ただし、新たに建設する工事費用が必要です。（4/5以上の決議で実施できます。）
- 3 マンションと敷地の権利を一括してデベロッパー等に売却します。ただし、耐震性不足の要除却認定と売却決議が必要です。
(4/5以上の決議で実施できます。)
- 4 マンションを除却の上、土地を売却し、その資金を区分所有者の持分で分配する。ただし、実施するためには全員の同意が必要です。

ご協力ありがとうございました。

S I ・ O Tマンション管理組合理約

第1章 総則

(目的)

第1条 この規約は、S I ・ O Tマンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この規約において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 区分所有権 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）2条第1項の区分所有権をいう。
- 二 区分所有者 区分所有法第2条第2項の区分所有者をいう。
- 三 占有者 区分所有法第6条第3項の占有者をいう。
- 四 専有部分 区分所有法第2条第3項の専有部分をいう。
- 五 共用部分 区分所有法第2条第4項の共用部分をいう。
- 六 敷地 区分所有法第2条第5項の建物の敷地をいう。
- 七 共用部分等 共用部分及び附属施設をいう。
- 八 専用使用権 敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいう。
- 九 専用使用部分 専用使用権の対象となっている敷地及び共用部分等の部分をいう。

(規約及び使用細則等並びに総会の決議の遵守義務)

第3条 区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約、使用細則その他細則及び総会の決議（以下「規約等」という。）を誠実に遵守しなければならない。

- 2 区分所有者は、同居する者に対してこの規約及び総会の決議を遵守させなければならない。

(対象物件の範囲)

第4条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表第1に記載された敷地、建物及び附属施設（以下「対象物件」という。）とする。



(規約原本等)

第71条 この規約を証するため、総会により採択された管理規約に理事長及び総会議事録署名人2人が記名押印した規約を1通作成し、これを規約原本とする。

- 2 規約原本は、理事長が保管し、区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、規約原本の閲覧をさせなければならない。
- 3 規約が規約原本の内容から総会決議により変更されているときは、理事長は、1通の書面に、現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更を決議した総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。
- 4 区分所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、理事長は、規約原本、規約変更を

決議した総会の議事録及び現に有効な規約の内容を記載した書面（以下「規約原本等」という。）並びに現に有効な第17条に基づく使用細則及び第69条に基づく細則その他の細則の内容を記載した書面（以下「使用細則等」という。）の閲覧をさせなければならない。

5 第2項及び前項の場合において、理事長は、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

6 理事長は、所定の掲示場所に、規約原本等及び使用細則等の保管場所を掲示しなければならない。

附 則

（規約の発効）

第1条 この規約は、平成30年〇月〇日から効力を発する。

（容認事項）

第2条 対象物件1階店舗区分所有者は営業用看板並びに外空調設備の設置にあたり、建物及び敷地の共用部分の一部を対象物件管理者と協議の上、無償で専用使用できるものとする。

第3条 専有部分の201号室は、有償で管理組合管理事務室として使用することができるものとする。

別表第1 対象物件の表示

別表第2 共用部分の範囲

別表第3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

別表第4 バルコニ専用使用権

～ 略 ～

平成30年12月23日 臨時総会

理 事 長 _____ 号室 (印)

総会議事録署名人 _____ 号室 (印)

総会議事録署名人 _____ 号室 (印)

9 アンケート結果（今後の方向を示唆）（平成31年1月）

S I・O Tマンション管理組合

再生に係る意向調査アンケート結果

・調査の目的

S I・O Tマンションの建物設備の劣化の状況の中で、今後の再生に係わる意向調査についてアンケートにより調査した。

・調査時点

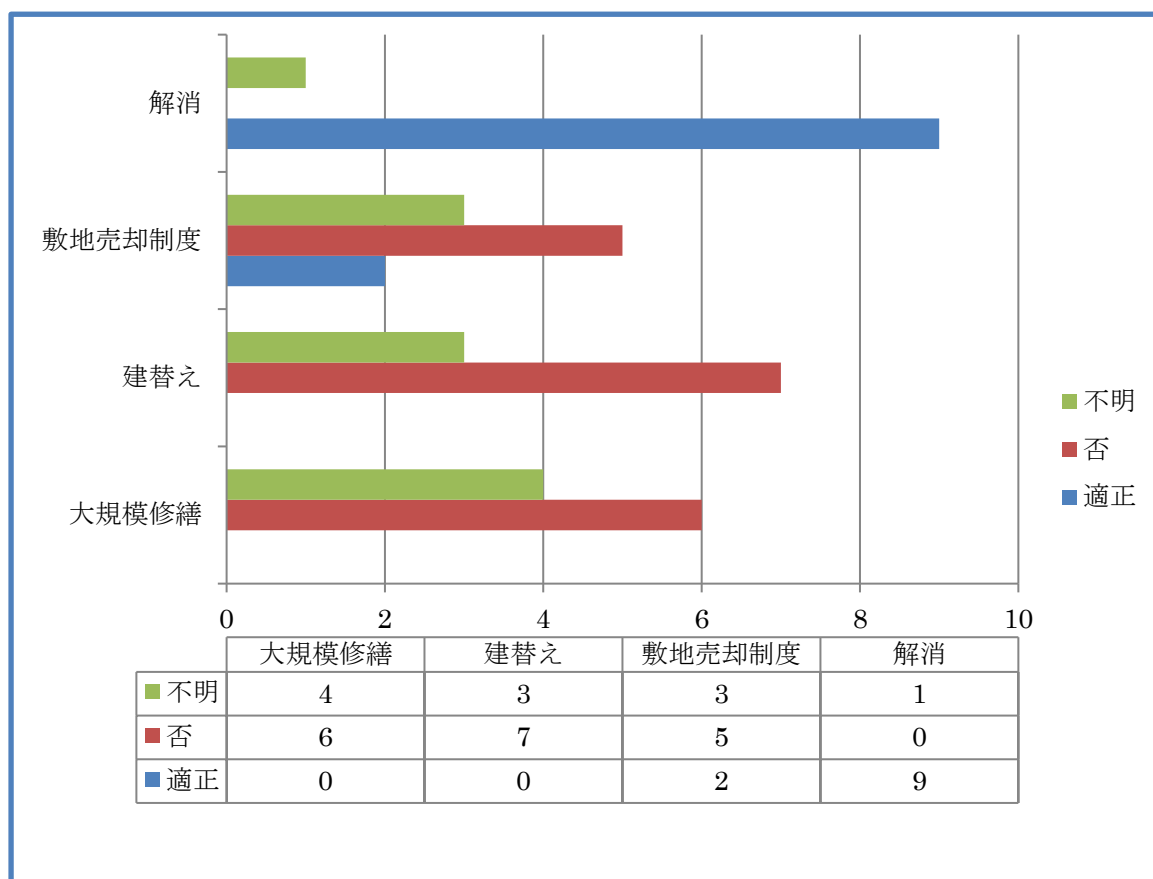
平成30年12月

・調査対象

全区分所有者（19人）

・回収状況

19人中10人回収 回収率52%



《評価》

- ・平成30年12月時点での調査結果を見ると、建替え・大規模修繕の「適正」の選択はなく、区分所有者が新たな費用の負担を望んでいないことが窺われます。
- ・解消・敷地売却制度の「適正」の選択があり、区分所有者が新たな負担がなく、売却によって持分割合による配分を望んでいることが窺われます。
- ・各選択肢の中で一定数の「不明」の選択肢があり、今後再生の論議をみんなが理解できるようにすすめることが大切となります。

10 今後の進め方

- ・管理組合の確立と管理規約の設定によって、合意形成と意思決定の土台が出来上がった。
- ・今後も建物不全に陥っているマンションの再生について、マンション管理士が各区分所有者の利害を調整し、全区分所有者が共感できる合意形成を図るべく、引き続き必要な資料の提供や助言をしていくことになる。
- ・S I・O Tマンションへの支援は引き続き支援していく必要がある。具体的には、①再生意向調査アンケート結果にあらわれた意向も尊重しながら、管理組合・区分所有者として合意を積み重ねていくことになる、②市街地中心部に位置し、地価評価の高い地域であることから、デベロッパー等からの情報も収集し、共有することが大切となる、③時間をかけ段階的に一步一步すすめていくことになる。④最終的には、管理組合・区分所有者による意思決定である。
- ・管理不全マンションの再生に取り組むマンション管理士の役割を果たすため、建築専門家、法律の専門家、デベロッパー等のノウハウを収集、統合しつつ、行政との信頼と連携を図りながら再生に向けた挑戦を続けたいと思う。

11 あとがき

- ・約7カ月にわたりS I・O Tマンションに係る管理不全の状態から再生に向けて取り組んできた。この中で見えてきたことは管理不全マンションの再生は多様であり、その実際の解決の難しさである。
- ・東日本大震災ではマンションの取壊し敷地売却を行った事例があった。改正被災マンション法以前には、敷地売却制度は存在せず、公費解体も期限内に民法の全員同意が必要であった。仙台市における被災マンションの建物解体は公費解体による。公費解体制度がなければ敷地売却までの道のりは困難であったと推察される。実際に公費解体までのあるマンションの合意形成に関係したマンション管理士の一人として貴重な経験もした。その後、敷地売却を実現したマンション管理士に敬意を表したい。いずれにしろ、公の支援である公費解体制度があったが故に、被災時におけるマンションの敷地売却が可能となった側面があったといえよう。
- ・問題は平時における老朽化マンションの管理不全に陥っているマンションの再生の課題である。S I・O Tマンションの代表者が行政の支援をつよく求めていたことが印象的である。
- ・管理不全マンションの再生に取り組む場合、従来の再生だけではなく解消も含めた解決策の方法が求められている。従来の再生の成功事例の多くは、地価が高く、容積率の緩和等によって余剰床が確保できる条件がある場合に限られている。地方都市にあっては、土地の評価は大都市圏と比較にならず、容積率の緩和も望めない。管理不全マンションの多くは既存不適格建物である。管理機能不全、建物不全マンションへの支援による予防対策を研究しつつも、最終的には管理不全建物、解体、他業種建物への転換、解体費用の支援等、行政によるきめ細かなメニューが必要とさ

れる段階に直面しつつあると実感させられる。

- 管理不全マンションの再生に関わったマンション管理士として、今後とも管理不全マンションの実態を調査し、管理不全の予防策も研究しつつ、管理不全対策を行政とも連携して提案できる力量を高めたいと思う。